

toda persona, física o jurídica, de separarse de otra agrupación de personas a la que pertenezca, se recoge en nuestro ordenamiento jurídico con gran amplitud, y así acontece en el artículo 15 de la Ley 12/1991. En ninguna entidad mercantil se recoge en la Ley la posibilidad de que un tercero decida sobre el abandono de la condición de socio en los casos en que se permita una limitación a ese derecho, esa facultad limitadora la tiene la sociedad o los socios.

V

El recurrente se alzó contra la anterior decisión, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 1 y 2 de la Ley 1991 y Reglamento de la CEE número 2137/85 del Consejo, de 25 de julio de 1985, relativo a la Constitución de una Agrupación Europea de Interés Económico («Diario Oficial CEE» de 31 de julio de 1985). Que en cuanto al tercer defecto, hay que señalar que la introducción de la autorización del órgano de contratación para la separación de un socio es debido a salvaguardar el interés público.

Fundamentos de derecho

Vistos la Ley 12/1991, de 29 de abril, de Agrupaciones de Interés Económico.

1. Dado que el Registrador ha rectificado su calificación respecto del segundo defecto, en su decisión de 3 de agosto de 1992, han de examinarse exclusivamente los defectos primero y tercero.

El primer defecto señalado en la nota considera que falta el carácter auxiliar que ha de tener el objeto de la Agrupación, puesto que coincide una de las actividades comprendidas en aquél (realizar servicios de limpieza) con el objeto de una de las sociedades que constituyen la Agrupación.

Han de hacerse a este respecto dos precisiones: 1.ª «Auxiliar», en el sentido que esta expresión tiene en el artículo 3, apartado 1, de la Ley 12/1991, de 19 de abril, no significa subordinada, sino relacionada con la actividad de los miembros; el preámbulo de la Ley admite expresamente como objeto de la Agrupación «cualquier actividad vinculada» (con la de los miembros). 2.ª El carácter auxiliar de la Agrupación puede desenvolverse de dos distintas maneras: En la primera, la actividad de la Agrupación consiste en una determinada prestación que la Entidad desarrolla en favor de sus miembros, dando lugar a la realización de un determinado servicio que redunde en el beneficio —de actividad o de rendimiento económico— de los miembros; en la segunda, la actividad de la Agrupación consiste en coordinar u organizar las distintas actividades de sus miembros (dando lugar a una actuación conjunta o complementaria de éstos). Tanto en las agrupaciones de prestación, como en las agrupaciones de coordinación, la entidad desarrolla una actividad auxiliar de sus miembros.

Como de la redacción de la cláusula estatutaria debatida se desprende que es la Agrupación que se constituye la que desarrollará por sí misma los servicios de limpieza, resultan claramente desbordados los fines propios que según la ley corresponderá al tipo societario elegido.

Por otra parte —frente al criterio contrario manifestado por el Registrador— la coincidencia que tiene la Agrupación de Interés Económico de tipo coordinador tiene con la antigua Agrupación es indudable pues según el preámbulo de la Ley 12/1991 «la Agrupación de interés económico viene a sustituir a la vieja figura de la Agrupación de empresas», lo que queda corroborado por el hecho de la derogación del régimen jurídico de éstas (disposición derogatoria) y el establecimiento de un plazo para su adaptación (disposición transitoria).

2. El último defecto a considerar supone la subordinación del derecho de separación de un miembro de la Agrupación «a la autorización previa del órgano de contratación o del cliente respecto de las concesiones administrativas». Vulnera esta cláusula estatutaria el ámbito en que puede separarse un socio por decisión propia, que determina, con alguna limitación, el apartado 1 del artículo 15. Más aún: en el caso examinado la Agrupación se constituye por tiempo indefinido, por lo que no actúan las expresadas limitaciones. Dispone el citado artículo que «si la Agrupación se hubiere constituido por tiempo indefinido, se entenderá que constituye justa causa la propia voluntad de separarse comunicada a la sociedad con una antelación mínima de tres meses».

En su virtud, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Madrid, 28 de abril de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador mercantil de Madrid.

14332 RESOLUCION de 29 de abril de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Castillo Rodríguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife a inscribir unas escrituras de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Castillo Rodríguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife a inscribir unas escrituras de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 19 de diciembre de 1985 don Manuel Castillo Rodríguez compró 16 fincas mediante dos escrituras públicas autorizadas ese día por el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Carlos Llorente Núñez. En ambas escrituras interviene don Manuel Castillo Rodríguez no sólo en su propio nombre como comprador, sino también en nombre y representación de la parte vendedora en virtud de escritura de poder autorizada por el mismo Notario el 19 de noviembre de 1985 y de la que resultaba autorizado para: «Vender toda clase de bienes, incluso inmuebles, por los precios, plazos, pactos y condiciones que estime conveniente... El apoderado podrá hacer uso de sus facultades incluso si hay autocontrato, doble o múltiple representación o existen intereses opuestos».

II

Presentadas ambas escrituras de compraventa en el Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, fueron calificadas con las siguientes notas: 1.ª «Presentada de nuevo el día 12 de marzo de 1991, a las trece horas cincuenta y cinco minutos, según asiento 1878 del Diario 118, número 1.917, la escritura de compraventa, otorgada el 19 de diciembre de 1985, ante el Notario de esta capital don Carlos Llorente Núñez, se califica, conforme lo fue, en fecha 3 de febrero de 1986, por mi predecesor, don Hortensio Saavedra Queimadelos, suspendiéndose la inscripción por incidir el adquirente en la prohibición del artículo 1.459, 2.º, del Código Civil, sin tomar anotación preventiva por no solicitarse.—Santa Cruz de Tenerife, 14 de marzo de 1991.—El Registrador, Ceferino Espinosa Afonso.» 2.ª «Presentada de nuevo el día 12 de marzo de 1991, a las trece horas cincuenta y cinco minutos, según asiento 1879 del Diario 118, número 1.916, la escritura de compraventa, otorgada el 19 de diciembre de 1985, ante el Notario de esta capital don Carlos Llorente Núñez, se califica, conforme lo fue, en fecha 3 de febrero de 1986, por mi predecesor, don Hortensio Saavedra Queimadelos, suspendiéndose la inscripción por incidir el adquirente en la prohibición del artículo 1.459, 2.º, del Código Civil, sin tomar anotación preventiva por no solicitarse.—Santa Cruz de Tenerife, 14 de marzo de 1991.—El Registrador, Ceferino Espinosa Afonso.»

III

Don Manuel Castillo Rodríguez interpuso recurso gubernativo contra dichas calificaciones alegando la improcedencia del defecto observado por el Registrador, dado que el poder en cuya virtud actúa el recurrente contemplaba expresamente la posibilidad de la autocontratación, por lo que no puede ser de aplicación al caso el artículo 1.459, 2, del Código Civil.

IV

El Registrador informó: 1.º Que mientras el artículo 267 del Código de Comercio permite al comisionista, con licencia del comitente, comprar para sí o para otro lo que se le haya mandado vender, o vender lo que se le haya mandado comprar, el artículo 1.459, 2, del Código Civil no establece excepciones a la prohibición para que los mandatarios no puedan comprar por sí ni por persona alguna intermedia los bienes cuya administración o enajenación estuviesen encargados. 2.º Que aun admitiendo que la prohibición del artículo 1.459, 2, del Código Civil puede excepcionarse facultando al apoderado a fin de que compre para sí, debe quedar claramente expresado en el poder, sin que sea suficiente la frase genérica relativa a la existencia de autocontratación, doble o múltiple representación o intereses opuestos, utilizada en la escritura de poder, en la que se suceden múltiples facultades en relación con toda clase de bienes y cuya interpretación amplia iría en contra de lo dispuesto para las donaciones en el artículo 634 del Código Civil. 3.º Que el apoderado manifiesta en las escrituras la vigencia del poder invocado pero no la capacidad de sus representados y, además, dicho poder fue revocado por uno de

los poderdantes, vendedor en ambas escrituras, mediante escritura de 4 de junio de 1988 ante el mismo Notario, que intentó presentarse en el Registro de la Propiedad, si bien no se practica asiento en el Diario por no ser título inscribible, de conformidad con el artículo 420 del Reglamento hipotecario.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias dictó auto desestimando el recurso y confirmando la nota del Registrador por considerar que la clave de la admisibilidad de la figura de la autocontratación es la falta de contraposición o conflicto de intereses y la existencia de un poder especial y suficiente para ello, y como tal no puede considerarse un vulgar poder general que incorpora como cláusula de estilo la alusión al autocontrato. Más aún cuando el apoderado, habiendo sido las escrituras objeto de sucesivas calificaciones idénticas, no ha intentado obtener la ratificación de los poderdantes para subsanar el defecto y, además, ha visto revocado el poder originariamente concedido por uno de ellos.

VI

El recurrente interpuso recurso de apelación añadiendo a sus alegaciones iniciales: 1.º Que el poder aun siendo general expresamente salva la autocontratación, por lo que existiendo mandato expreso no puede considerarse traspasado por la realización de tales actos, y de ahí que el propio Notario autorizante de las compraventas lo aceptase para llevar a cabo éstas. 2.º Que si bien no se ha obtenido la ratificación a pesar del tiempo transcurrido, tampoco consta que dichas compraventas hayan sido impugnadas judicialmente por los poderdantes, cosa que habrían podido hacer la vendedora en todo momento y el vendedor antes de su fallecimiento.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 634, 1.259, 1.274, 1.445, 1.449 y 1.459 del Código Civil, 267 del Código de Comercio y la Resolución de 20 de septiembre de 1989,

1. El Registrador suspende la inscripción de dos escrituras de compraventa por incidir el adquirente en la prohibición del artículo 1.459, 2.º, del Código Civil. Concurren en el caso las circunstancias siguientes: 1.º Las dos escrituras son otorgadas con numeración correlativa el 19 de diciembre de 1985 y en ellas interviene don Manuel Castillo Rodríguez como único compareciente y actuando en su propio nombre, como comprador y a la vez en representación de la otra parte, el vendedor. En una de las escrituras se vende a sí mismo, en representación de la propietaria, dos solares libres de cargas y arrendamientos, situados en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, uno de 256 metros cuadrados y otro de 605 metros cuadrados, por el precio, cada uno, de 100.000 pesetas, que el comprador afirma haber entregado a la vendedora. En otra, se vende también a sí mismo, en representación de los dos cotitulares de los bienes (la misma persona que aparece como vendedora en la escritura anterior y su marido) tres fincas más situadas igualmente en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife: Una finca rústica de 37 áreas 50 centiáreas (con dos estanques, uno colectivo, y otro, de 465 metros cúbicos, propio), por el precio de 100.000 pesetas; una casa cuyo solar es de 152 metros 25 decímetros cuadrados (con un cuarto trastero anejo de 30 metros cuadrados al que tiene acceso con derecho de paso), por el precio de 50.000 pesetas, y un trozo de terreno (rústico) de 20 áreas, por el precio de 60.000 pesetas. 2.º El señor Castillo, para hacer estos actos, invoca en su favor el poder que ambos cónyuges propietarios le habían dado un mes antes ante el mismo Notario que autorizó después las escrituras de enajenación. En el poder se confiere al señor Castillo, entre otras facultades, la de vender toda clase de bienes, incluso inmuebles, por los precios que estime convenientes; y se señala, además, en el poder que «el apoderado podrá hacer uso de sus facultades, incluso si hay autocontrato, doble o múltiple representación o existen intereses opuestos». En la escritura de poder no firman los cónyuges poderdantes (uno de ellos, al menos, había llegado a la edad de jubilación) «por manifestar no saber»; lo hace por ellos uno de los testigos instrumentales (cuyos datos de identidad no aparecen acreditados). 3.º Se conoce, por la documentación que acompaña a las escrituras calificadas, que el valor fiscal de tres de las cinco fincas vendidas a la vez es 13 veces superior al precio por el que han sido compradas (sin que conste si ocurre lo mismo con las otras dos fincas). 4.º Después de otorgadas las ventas, la poderdante revocó el poder en escritura de 4 de junio de 1988, según consta al Registrador por los antecedentes del Registro; de las aseveraciones del comprador recurrente en su escrito de recurso se desprende que el vendedor ya ha fallecido y que ni él ni

su mujer ratificaron las ventas, si bien tampoco las impugnaron judicialmente, o más bien, «la venta» en singular, pues el recurrente en su recuso habla con reiteración en singular de «dicha venta».

2. La regla es que el poder conferido por una persona no puede ser utilizado por el apoderado en actos en los que poderdante y apoderado tengan intereses contrapuestos, como ocurre en el acto por el que se vende en nombre del poderdante si el apoderado es el que compra, y así lo confirma el artículo 1.459, 2.º, del Código Civil, según el cual no podrán adquirir por compra «los mandatarios los bienes de cuya administración o enajenación estuvieren encargados». Doctrina y jurisprudencia aceptan, sin embargo, la posibilidad del autocontrato, a pesar de que hay en él oposición de intereses, pero para ello es necesario que exista una especial autorización (como confirma para la comisión mercantil el artículo 267 del Código de Comercio).

3. No puede dudarse de que el lenguaje técnico empleado en la escritura de poder, seguramente incomprensible para personas que ni siquiera saben firmar, traduce correctamente la verdadera voluntad manifestada ante el Notario y que el Notario habrá prestado asistencia especial a la parte necesitada de ella (cfr. artículo 147 del Reglamento notarial). Partimos, pues, de que en el poder se ha concedido al apoderado la facultad de venderse a sí mismo. Pero si siempre la concesión de poderes es de interpretación estricta, con mayor razón lo ha de ser un poder en que el apoderado resulta facultado para venderse a sí mismo y, además, señalando él el precio que estime conveniente. Ahora bien, el poder para vender sólo permite la enajenación que tenga por causa el contrato oneroso de verdadera compraventa y mal puede calificarse de tal aquella en que al menos la parte más importante de los bienes tiene como precio uno señalado por el mismo apoderado y comprador con cantidad 13 veces inferior al valor fiscal comprobado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 29 de abril de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Ilmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

14333

RESOLUCION de 3 de mayo de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Andrés Sanz Tobes, contra la negativa del Registrador Mercantil número III de Madrid a inscribir una escritura de compraventa de participaciones y acuerdos sociales de una Sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Andrés Sanz Tobes, contra la negativa del Registrador Mercantil número III de Madrid a inscribir una escritura de compraventa de participaciones y acuerdos sociales de una Sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

El día 29 de enero de 1992, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, don Andrés Sanz Tobes, con la concurrencia de los cuatro únicos socios de la Mercantil «G.F.N. Asociados, Sociedad Limitada», que acreditan documentalmente su condición, se formaliza: A) La compraventa de participaciones sociales de dos de los socios a favor de los otros dos; B) El acta de la Junta universal de socios que se celebra con la concurrencia de los dos únicos socios en el mismo acto del otorgamiento; y C) La elevación a público de los acuerdos adoptados por la Junta universal celebrada.

II

Presentada en el Registro Mercantil la anterior escritura, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del presente documento, por falta de adecuación formal a su contenido, ya que si se quiere constatar en documento público la celebración de la Junta general de la Sociedad inscrita el desarrollo de sus reuniones y el contenido de los acuerdos adoptados en ella, solamente puede hacerse por medio de Acta Notarial a requerimiento de los administradores la cual después servirá de base para elevar a público los acuerdos que corresponda (artículos 114 LSA. 97; 101 a 104; 106 y 107; 109 y 112 RRM. y 144 y 197 RN). Madrid, 24 de julio de 1992. El Registrador.—Juan Antonio Pérez de Lema».